

## EESTI KINNISVARATURG 1999 A ESIMESEL POOLAASTAL

### Eessõna

Käesolev trükis on neljas Maa-ameti poolt koostatud kokkuvõtte kinnisvara võõrandamistehingutest. Siin on hõlmatud kogu 1999 esimese poolaasta kinnisvara ostu-müügi tehingud üle vabariigi ja renditurg Tallinnas. Kokku laekus sel poolaastal 2695 tehingut. Head lugemist!

### Tehinguregister

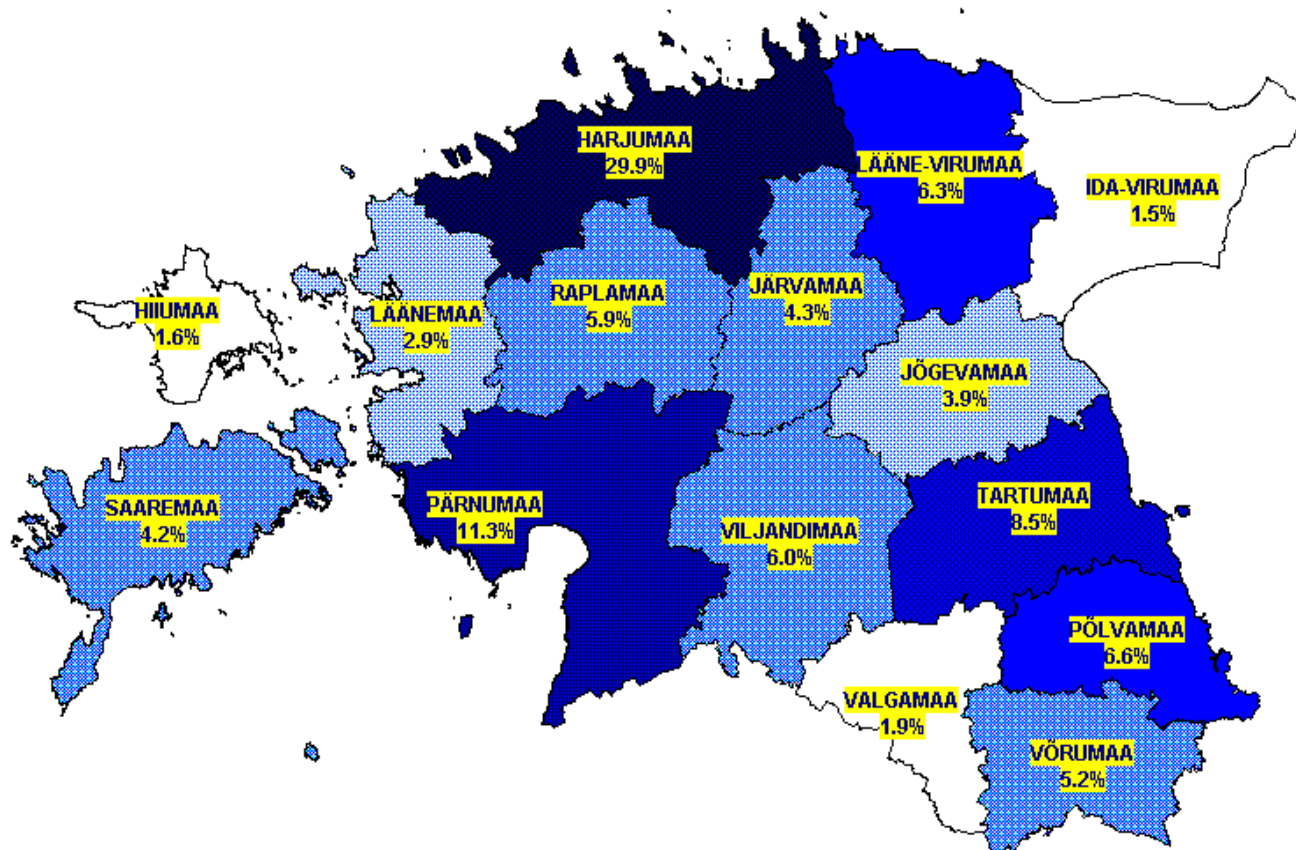
Tehinguregister on üks maakatastri osa, mis tugineb maa hindamise seadusele ja maakatastriseadusele. Tehinguregistri andmed on aluseks maa korralisel- ja erakorralisel hindamisel. Tehinguid hakati süsteemselt koguma ja tehinguregistrisse kandma alates 1997

aastast. Praegusel hetkel on tehinguregistrisse kantud 11 959 kinnisvaratehingut. Kinnisvara all mõeldakse kinnistatud maatükke koos oluliste osadega ning hoonestusõigusi.

### Tehinguandmete laekumine

Vastavalt maa hindamise seadusele ja asjaõigusseaduse rakendamise seadusele, laekuvad kinnisvaratehingute andmed notaritelt omavalitsuste kaudu Maa-ametile. Notarid ja omavalitsused teevad oma tööd hästi, kuid praegune veidi kohmakas andmete liikumise skeem tingib 1-2 kuulise nihke andmete laekumises. Maa-ametile ei laeku tehinguid kus omavalitsusel ei ole ostueesõigust. Võrreldes 1997 ja 1998 aastaga on andmete laekumine oluliselt paranenud.

### Tehingute aktiivsus maakondade lõikes



Kõige rohkem tehinguid kogu tehingute arvust on toimunud Harjumaal (30%), järgnevad Pärnu (11%), Tartu (8%) ja Põlva (7%) maakonnad. Kõige vähem on tehinguid Ida-Viru, Hiiu ja Valga maakondades.

Ülejäänud maakondades jääb tehingute aktiivsus 2 – 7 % vahele. Kinnisvaraturu areng on hoogustunud eriti Pärnu, Saare ning ka Lõuna-Eesti maakondades.

## Maareform ja kinnisvaratehingud maakondades 1999 aasta esimesel poolel

Maakonnad	Maakatastris registreeritud			Kinnistatud kinnistute*	Kinnisvaratehingute arv					
	arv	pindala ha	%		kokku	M	E	Ä	T	muu
Harju	44 929	111 452	26	24 850	808	75	596	39	14	84
Hiiu	4 469	49 803	49	2 123	43	32	11	-	-	-
Ida-Viru	11 359	185 562	55	5 525	41	29	10	2	-	-
Jõgeva	11 205	141 218	54	5 735	105	83	19	1	-	2
Järva	9 370	109 455	42	5 338	116	82	25	6	2	1
Lääne	10 809	103 276	43	6 039	79	42	25	2	6	4
Lääne-Viru	14 904	176 470	51	8 503	170	121	43	3	1	2
Põlva	14 095	150 303	69	7 618	178	139	27	3	2	7
Pärnu	22 094	312 889	65	13 044	304	169	108	12	3	12
Rapla	13 601	120 522	40	8 349	158	95	58	3	2	-
Saare	10 543	69 062	24	5 109	113	86	21	2	3	1
Tartu	23 884	166 595	54	14 684	229	66	136	13	5	9
Valga	9 502	116 639	57	5 632	50	17	27	4	-	2
Viljandi	154 50	223 829	62	8 599	161	108	42	7	1	3
Võru	11 241	123 677	54	6 652	140	104	26	6	2	2
<b>EV kokku</b>	<b>227455</b>	<b>2160 752</b>	<b>50</b>	<b>127 800</b>	<b>2 695</b>	<b>1 248</b>	<b>1174</b>	<b>103</b>	<b>41</b>	<b>129</b>

### Suuremates linnades

Linnad	Maakatastris registreeritud			kokku	Kinnisvaratehingute arv				
	arv	pindala ha	%		M	E	Ä	T	muu
Tallinn	13 452	4 269	27	484	6	358	32	10	78
Tartu	6 573	1 548	40	103	-	83	12	3	5
Pärnu	5 128	1 201	39	79	-	62	8	2	7
<b>Kokku</b>	<b>25 153</b>	<b>7 018</b>		<b>666</b>	<b>6</b>	<b>503</b>	<b>52</b>	<b>15</b>	<b>90</b>

\*Justiitsministeeriumi andmetel

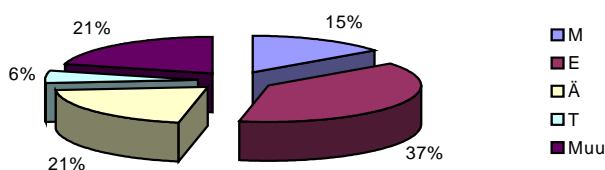
Märkus: M – maatulundusmaa (haritav maa, looduslik rohuma, õuema, metsamaa ja muu maa); E – elumaa; Ä – ärimaa; T – tootismaa; muu (ülejäanud sihtotstarvete ja mitme sihtotstarbega maaüksused kokku).

Tabelis on esitatud andmed maakondade maakatastris registreeritud katastriüksuste, kinnistusraamatus registreeritud kinnistute ja tehinguregistrisse laekunud kinnisvaratehingute arvu kohta. Tehinguandmed on grupeeritud maakasutuse sihtotstarbe alusel viide rühma. Tehingute arvukuselt on esikohal maatulundusmaa (46%), järgnevad

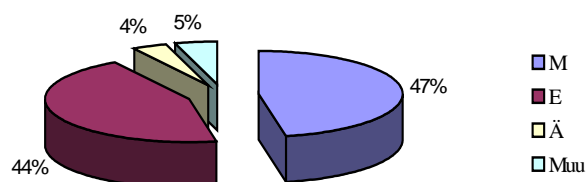
elumaa (44%), ärimaa (4%) ja tootismaa (1,5%) tehingud, teiste sihtotstarvetega tehinguid on alla 5%. Tehingute väärtuse alusel on aga esikohal elumaa (37%), järgnevad ärimaa (21%), maatulundusmaa (15%) ja tootismaa (6%) tehingud, ülejäanud on kokku 21% (sellest valdav on ärimaa koostis teiste sihtotstarvetega).

### Erineva sihtotstarbega tehingute osatähtsus

Väärtuse alusel



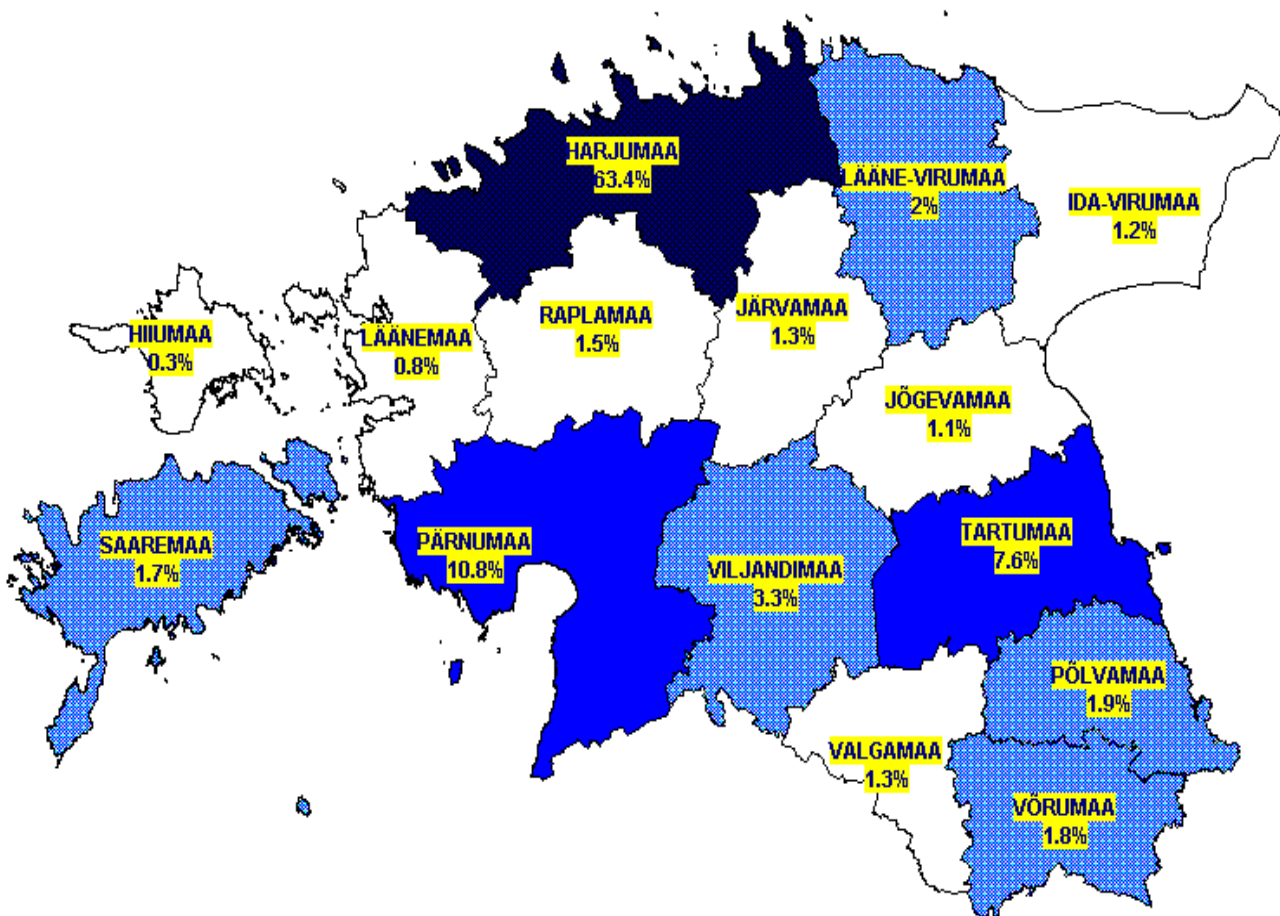
Arvu alusel



## Tehingute kogumaksumuse maakondade lõikes

Tehingute väärtuse alusel on ülekaalukalt esikohal Harju maakond koos Tallinna linnaga (63%), järgnevad Pärnu maakond koos Pärnu linnaga (11%) ning Tartu maakond koos Tartu linnaga (8%). Alla 1% jääb nii Hiiumaa kui ka Läänemaa osatähtsus.

Tasapisi hakkab vähenema Harju maakonna tehingute osatähtsus, mis viitab kaudselt sellele, et majanduselu on hakanud aktiveeruma ka teistes piirkondades.



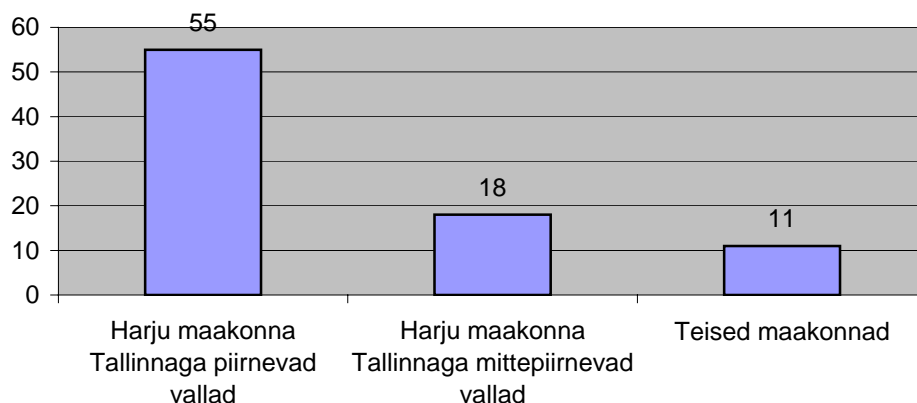
## Tehingud elamumaaga

Elamumaa ostu-müügitehinguid on käsitletud eraldi valdade ja linnade lõikes, kusjuures detailsemalt on analüüsitud Tallinna tehinguid.

### Elamumaa tehingud valdades

Näitajad	Harju maakonna Tallinnaga piirnevad vallad	Harju maakonna Tallinnaga mittepiirnevad vallad	Teised maakonnad kokku
<b>Hoonestamata maa</b>			
Tehingute arv, tk	67	13	46
Pindala kokku, m <sup>2</sup>	219 841	34 141	358 575
Ühe tehingu keskmine pindala, m <sup>2</sup>	3 281	2 626	7 795
Tehinguhindade summa, kr	12 132 623	630 740	4 069 307
<b>Maa keskmine hind, kr/m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>11</b>
<b>Hoonestatud maa</b>			
Tehingute arv, tk	54	37	176
Pindala kokku, m <sup>2</sup>	101 654	73 056	734 971
Ühe tehingu keskmine pindala, m <sup>2</sup>	1 882	1 974	4 176
Tehinguhindade summa, kr	27 477 300	6 736 681	26 319 968
<b>Ühe tehingu keskmine hind, kr</b>	<b>508 839</b>	<b>182 072</b>	<b>149 545</b>

### Maa keskmine hind kr/m<sup>2</sup>



Tabelis on võetud kokku külade, alevike ja alevite tehinguandmed kolmes piirkonnas. Harju maakond, kus tehinguid on rohkesti, grupeeriti kaheks: 1) Viimsi, Jõelähtme, Rae, Saku, Saue ja Harku vallad, 2) teised Harju vallad ning 3) kõik ülejäänud Eesti maakonnad kokku. Käsitletud on terviklike kinnistutega tehtud vabaturu ostu-müügi-tehinguid, eraldi hoonestatud ja hoonestamata elamumaaga. Hoonestamata maa kohta esitatakse ka piirkonna maa keskmine hind (kr/m<sup>2</sup>). Hoonestatud maa kohta on välja toodud keskmine tehingu hind, mis samuti iseloomustab asukohta.

Valdade elamumaa tehinguid iseloomustavad parameetrid on saadud 393 tehingu põhjal. 126 tehingut e 32% teostati hoonestamata ja 267 e 68% hoonestatud elamumaaga. Tallinnaga (erandjuhul ka

Tartuga) piirnevates valdades ja mereäärsetes piirkondades jätkub vahendajate poolt suurte odavamate maatükkide kokkuostmine suhteliselt kalli hinnaga (oleme nimetanud need "ootemaaks" st soovitakse muuta maa sihtotstarvet), milliste andmed moonutavad keskmisi näitajaid (suurendavad elamumaa kruntide pinda ja vähendavad maa hinda).

Hoonestamata elamumaa kruntide suurus Harju maakonnas on valdavalt 1000-3000 m<sup>2</sup>. Alla 1000 m<sup>2</sup> suuruseid krunte müüdi Tallinnaga piirnevates valdades 13 ja teistes maakondades 5. Üle 1 ha suurusi krunte müüdi Tallinnaga piirnevates valdades 3 ja teistes maakondades 14 (Ülenurme vallas üks krunt üle 6 ha suur). Tallinnaga mittepiirnevates Harju valdades nimetatud äärmuslike krundisuurustega tehinguid ei olnud. Kõige kallima

hinnaga müüdi maad Saue ja Viimsi vallas, valdavalt üle 100 kr/m<sup>2</sup>, üksikjuhtudel üle 200 kr/m<sup>2</sup>, Sauele isegi üle 300 kr/m<sup>2</sup>. Teistes valdades müüdi maad väga erinevate hindadega, enamasti 20...200 kr/m<sup>2</sup>. Ka Tallinnaga mittepiirnevates Harju valdades ja teistes maakondades müüdi maad väga erinevate hindadega, kuid hinnatase oli seal tunduvalt madalam. Tallinnaga mittepiirnevates Harju valdades oli ruutmeetri hind valdavalt 15...50 kr, teiste maakondade valdades 5...30 kr. Üksiktehingute hinnad olid 2 (Harjus Padise ja Kuusalu vallas) kuni 80 kr/m<sup>2</sup> (Kiili alevikus), teistes maakondades 1...(2) (Aseri, Tamsalu ja Põlva vallas) kuni 93 kr/m<sup>2</sup> (Hanila vallas).

## Elamumaa tehingud Tallinnas

Võrreldes möödunud aasta I poolaastal tehtud elamumaa tehingutega, on käesoleval aastal märgata tehingute arvu suurenemist (265 tehingult 340 tehingule). Mõningane vähenemine on aga hoonestamata elamumaa puhul (146 tehingult 116 tehingule). Tallinna 116 hoonestamata elamumaa tehingust osutus analüüsikõlblikuks 84 tehingut. Analüüsist on välja jäetud hoonestamata elamumaa sooritatud tehingud, kus oli tegemist:

- sugulastevahelise tehinguga;
- tehinguga, kus müüdava maatüki suurus oli alla 400 m<sup>2</sup>;

Müüdnud hoonestatud krundid on väiksemad kui hoonestamata krundid. Ilmneb seaduspärasus: mida väiksem krunt seda kallim on maa keskmine ruutmeetri hind. Tallinnaga piirnevates Harju valdades on krundid kõige väiksemad. Tallinnaga piirnevates valdades oli üle 1 miljoni kr väärtusega hoonestatud elamumaa tehinguid 7 ja alla 100000 kr väärtusega tehinguid 5, Tallinnaga mittepiirnevates Harju valdades oli vastavaid tehinguid 1 (Loksa vallas) ja 15. Teistes maakondades kokku oli üle miljonilisi tehinguid vaid üks (Tartu vallas), 600000...1000000 kr vahemikus tehinguid 3 ja alla 10000 kr tehinguid 6.

- kinnistute mõtteliste osadega;
- alla 100 kr/m<sup>2</sup> maa müügihinnaga normaalse suurusega kruntidega (400-2000 m<sup>2</sup>)
- koormatise kinnistud.

**Hoonestamata elamumaa** ostu- müügittehinguid on alljärgnevas tabelis analüüsitud maatükkide suurusgruppide järgi. Üllatuslikult suure hinnaga (363 kr/m<sup>2</sup>) on müüdnud suuremaid (2001-3000 m<sup>2</sup>) krunte. Põhja linnaosas on müüdnud kaks üle 2000 m<sup>2</sup> suurust krundi hinnaga 690 kr/m<sup>2</sup> ja üks üle 3000 m<sup>2</sup> suurune krunt hinnaga 673 kr/m<sup>2</sup>, see põhjustas ka maa suure keskmise müügihinna.

## Tehingud hoonestamata elamumaa suurusgruppide kaupa

Näitaja	Maatüki suurus m <sup>2</sup>				
	400 - 1000	1001 - 2000	2001 - 3000	üle 3000	Kokku
Tehingute arv	19	48	9	8	84
Kogupind	15 952	67 186	21 378	31 378	135 894
Keskmine pind	840	1 400	2 375	3 922	1 618
Kogumaksumus	5 063 937	19 507 672	7 319 100	18 222 460	50 113 169
Keskmine maksumus	266 523	406 410	813 233	2 024 717	596 585
<b>Keskmine maa hind kr/m<sup>2</sup></b>	<b>321</b>	<b>300</b>	<b>363</b>	<b>198</b>	<b>302</b>
Max	977	690	694	673	977
Min	114	100	154	33	33

Intensiivsem hoonestamata elamumaa ost-müük käib Haabersti, Kristiine, Nõmme ja Põhja linnaosades. Üksikud tehingud on tehtud ka Kesklinnas (4) ja Põhja- Tallinnas (1), ruutmeetrihindadega vastavalt 1067 ja 206 kr/m<sup>2</sup>. Kesklinna elamumaa tehingud on

kõik ärimaa osalusega, kus ärimaa osatähtsus on olnud 20-50 % ja seetõttu elamumaa hinda on raske välja tuua, samuti on seal kõik tehingud hoonestatud maatükkidega.

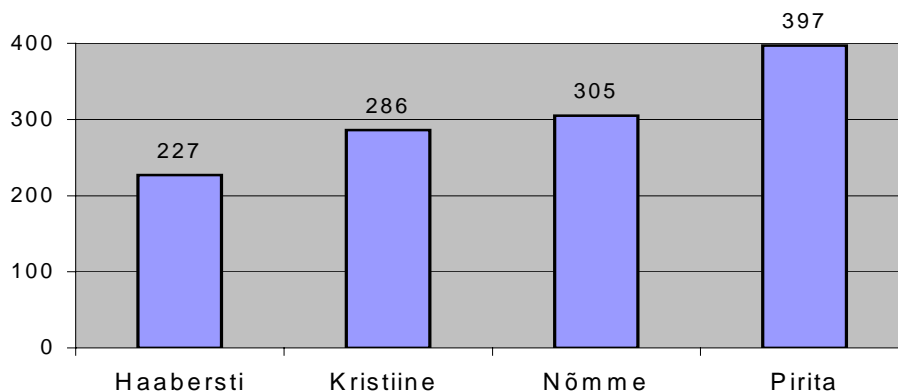
## Tehingud hoonestamata elamumaaga

Näitaja	Haabersti		Kristiine		Nõmme		Pirita		
	400 - 2000	üle 2000	400 - 2000	üle 2000	400 - 2000	üle 2000	400 - 2000	üle 2000	
Tehingute arv	18	8	8	2	17	2	22	5	
Pindala									
	Kogu	24 447	73 901	7 842	4 552	23 968	4 653	25 547	9 996
	Keskmine	1 358	9 238	980	2 276	1 410	2 327	1 161	19 993
	Max	1 961	39 336	1 750	2 453	1 930	2 457	1 845	67 240
	Min	822	2 284	703	2 099	782	2 196	578	2 176
Tehingu summa									
	Kogu-summa	5 027 305	6 464 600	2 245 000	1 222 900	7 413 057	1 770 000	9 611 247	16 084 060
	Keskmine	279 295	808 075	280 625	611 450	436 062	885 000	436 875	3 216 812
	Max	662 400	1 400 000	500 000	921 200	598 000	970 000	800 000	7 155 818
	Min	98 050	352 600	80 000	241 700	170 000	80 000	170 000	1 501 440
Maa hind kr/m <sup>2</sup>									
	<b>Keskmine</b>	<b>227</b>	<b>144</b>	<b>286</b>	<b>315</b>	<b>305</b>	<b>383</b>	<b>397</b>	<b>460</b>
	Max	450	241	504	400	380	442	600	694
	Min	100	33	114	230	153	326	152	106

Järgnevalt on toodud graafikuna nelja linnaosa enam esineva suurusega (400-2000 m<sup>2</sup>) müüdid

hoonestamata kruntide ruutmeetri keskmised hinnad.

### Maa hind kr/m<sup>2</sup>



**Hoonestatud elamumaad** on Tallinnas müüdnud 224 maaüksust kogupindalaga 288 323 m<sup>2</sup>. Eriti intensiivne eramute müük on toimunud Nõmme (58),

Kesklinna (49), Pirita (39) ja Kristiine linnaosas (34). Tehinguid pole toimunud Mustamäe linnaosas ja ka Lasnamäe linnaosas on toimunud vaid üks tehing.

### Tehingud hoonestatud elamumaaga linnaosade kaupa

Näitaja	Haabersti	Kristiine	Nõmme	Pirita	Kesklinn	Põhja-Tallinn	Tallinn kokku
Tehingute arv	22	34	58	39	49	21	224
Kogupindala	26 870	64 065	80 880	45 898	44 498	25 293	288 323
Keskmine pind	1 221	1 884	1 395	1 177	908	1 204	1 287
Max pind	10 000	4 555	3 535	4 800	2 265	8 599	8 599
Min pind	140	306	132	345	303	411	140
Tehingute kogusumma	18 203 102	82 614 246	50 309 180	44 902 485	39 878 220	8 739 471	471 410 306
<b>Keskmine</b>	<b>827 414</b>	<b>2 429 831</b>	<b>867 400</b>	<b>1 151 346</b>	<b>813 841</b>	<b>416 165</b>	<b>2 104 510</b>
Max	3 500 000	11 564 422	2 700 000	3 000 000	5 000 000	130 000	11 564 422
Min	190 000	150 000	150 000	125 000	63 000	30 970	30 970

### Elamumaa tehingud teistes linnades

Hoonestamata elamumaa ostu-müügitehinguid on toimunud väikelinnades suhteliselt vähe (2-3 tehingut linnas). Rohkem tehinguid on Pärnus ja Tartus. Pärnus on tehtud elamumaa kokku 62 ja Tartus 83 võõrandamistehingut (ost-müük, kinkimine jne).

Ostu-müügitehinguid hoonestamata elamumaa on tehtud Pärnus 16 ja Tartus 8, milledest analüüsikõbulikke on vastavalt 11 ja 7. Hoonestatud elamumaa ostu-müügitehinguid on tehtud Pärnus 27 ja Tartus 29.

**Tehingud hoonestamata elamumaaga**

Näitaja	Pärnu	Tartu
Tehingute arv	11	7
Kogupindala m <sup>2</sup>	11 744	5 673
Keskmine pindala	1 068	810
Max pindala	1 869	1 393
Min pindala	784	511
Tehingute kogusumma	2 140 095	426 505
Keskmine summa	194 554	60 929
Max summa	334 750	167 160
Min summa	129 000	23 000
<b>Maa keskmine hind kr/m<sup>2</sup></b>	<b>178</b>	<b>73</b>
Max hind	250	120
Min hind	147	31

**Hoonestatud elamumaa**

Näitaja	Pärnu	Tartu
Tehingute arv	27	29
Kogupindala m <sup>2</sup>	26 738	25 889
Keskmine pindala	990	893
Max pindala m <sup>2</sup>	2 005	1 659
Min pindala m <sup>2</sup>	432	211
Tehingute kogusumma kr	149 635 500	22 424 313
<b>Keskmine summa kr</b>	<b>554 204</b>	<b>773 252</b>
Max summa kr	1 860 000	5 118 000
Min summa kr	102 000	95 936

**Tehingud maatulundusmaaga**

Tehingud maatulundusmaaga on hoogustunud, seda eriti metsarikastes Eesti piirkondades (Pärnu, Põlva, Lääne-Viru, Viljandi ja Võru maakondades). Nõudlus metsata maa osas on vaid Tallinna- ja ranniku lähistel. Tehingukäibes oli 23 384 ha e 0,6% Eesti

maatulundusmaast, sellest 13 198 ha e 57% on metsamaa, 6215 ha e 27% haritav maa, 1931 ha e 8% muu maa ja 1651 ha e 7% looduslik rohumaa. Analüüsi andmetel on maatulundusmaa tehingute koguväärtuseks 193 259 057 kr.

**Maatulundusmaa tehingute arv ja hinnad**

Maakonnad	Tehingute arv				Tehingute hinnad		
	Kokku	Maa	Maa+mets	Maa+hooned (mets)	Maa kr/ha	Maa+mets kr/ha	Maa+hoone kr
Harju	75	23	43	9	2 600-8 920	100 – 73 000	12 000 – 1 500 000
Hiiu	32	2	25	5	800 – 2 800	600 – 29 600	10 000 – 140 000
Ida-Viru	29	3	24	2	3 800 – 20 900	1 100 – 47 700	1 000 – 70 000
Jõgeva	83	2	71	10	800 – 4 000	100 – 38 500	30 000 – 300 000
Järva	82	7	61	14	1 700 – 6 700	900 – 66 700	10 000 – 460 869
Lääne	42	5	30	7	1 100 – 2 700	800 – 37 700	30 000 – 145 000
Lääne-Viru	121	8	96	17	1 900 – 10 400	400 – 63 200	40 000 – 370 000
Põlva	139	6	94	39	1 400 – 7 260	1 000 – 29 000	2 000 – 100 000
Pärnu	169	23	116	30	1 000 – 6 430	200 – 54 500	10 000 – 1 100 000
Rapla	95	9	73	13	1 000 – 6 000	400 – 47 700	9 760 – 340 000
Saare	86	24	57	5	1 800 – 21 560	1300 – 73 000	89 000 – 400 000
Tartu	66	6	38	22	1 600 – 13 490	100 – 39 700	9 310 – 269 500
Valga	17	0	11	6	-	1 000 – 9 800	4 000 – 660 000
Viljandi	108	10	75	23	300 – 4 600	500 – 38 400	2 400 – 1 300 000
Võru	106	5	81	18	300 – 2 000	500 – 50 000	10 000 – 400 000
<b>EV kokku</b>	<b>1 248</b>	<b>133</b>	<b>895</b>	<b>220</b>	<b>300 – 21 563</b>	<b>100 – 73 000</b>	<b>1 000 – 1 500 000</b>

Tabelis toodud hindade maksimaalväärtused ei ole tihtipeale reaalsed, vaid näitavad, et maatulundusmaad on ostetud eesmärgiga see ehitusmaana kasutusele võtta. Sellised tehingud on

põhiliselt Tallinna, Pärnu ja Tartu ümbruses ning rannikualadel. Järgnevas tabelis esitatud analüüsist on välja jäetud kõik ebareaalsed maksimaalväärtused.

**Tehingute müügi- ja iseloomustavad näitajad**

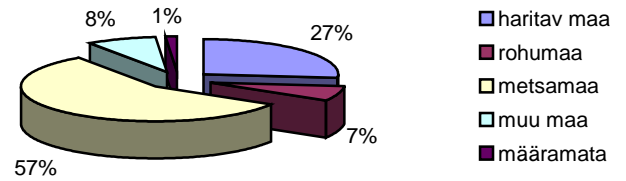
Näitajad	Haritav maa	Talukompleksid	Metsamaa + kasvav mets
Tehingute arv	54	153	428
Kogupind, ha	797,7	3567,6	6228,8
Üksuse keskmine pind	14,8	23,3	14,6
<b>Keskmine hind, kr/ha</b>	<b>2904</b>	<b>7957*</b>	<b>9 086</b>
Min/max hind, kr/ha; kr	255 - 8921	1000 – 1 500 000	228 – 72 993

\* Hoonestatud maa

## Müüdnud maatulundusmaa kõlvikuline jaotus ha

Ostu-müügitehingud, milliste kohta on piisavalt usutavaid andmeid, jaotatakse tinglikult kolmeks grupiks:

- hoonestamata metsata maa, kus üle 90 % on haritav maa;
- talukompleksid (hooned + haritav maa + metsamaa);
- metsamaa + kasvav mets.



Hoonestamata haritava maaga tehingutest valiti analüüsiks 54. Eesti keskmisena kujunes 1 ha hinnaks 2 904 krooni, kusjuures maksimumhinnaks oli 8 921 ja miinimumiks 255 kr/ha. Metsamaa hind koos kasvava metsaga ületab metsata maa hinna üle kolme korra. Minimaalsed hinnad on olnud isegi alla 100 kr/ha. Sellised tehingud on iseloomulikud lageraiega metsamaade teistkordsel müümisel. Müüdi ka 153

talukompleksi väga erinevate hindadega (1000...1500000 kr). Hinnatase sõltus asukohast, metsamaade puidutagavarast, hoonete olukorrast, müüja informeeritusest ning teistest teguritest. Hinnatasemed on väljakujunemise järgus, kus müügihinna aluseks on tihtipeale maade maksustamishind.

## Tehingud äri- ja tootmismaaga

Käesoleva aasta esimese poole jooksul on äri- ja tootmismaaga kokku tehtud 145 tehingut, millest 103 on ärimaaga ja 42 tootmismaaga. Järgnevas analüüsis on kasutatud ainult vabaturutehinguid, st kasutatud ei ole tehinguid:

- hoonestusõigusega;
- sugulastevahelisi;
- kinnistu mõtteliste osadega

Väikese tehingute arvu tõttu on tehinguid analüüsitud vaid kolmes grupis, kusjuures eraldatud on Tallinn ja Pärnu linn ning kõik ülejäänud maakonnad. Tootmismaa tehingute arv on veel väiksem ja on jagatud kaheks: Tallinn ja kõik ülejäänud maakonnad.

**Ärimaaga** on esimese poolaasta jooksul toimunud 103 tehingut, millest 81 tehingut on analüüsikõlblikud. Valdav osa ärimaaga tehtud tehingutest on toimunud linnades, vastavalt 59 ja 22. Esikohal on Tallinn 24 tehinguga, järgneb Pärnu maakond 4 tehinguga (üks on Pärnu linnas), Harju ja Viljandi maakonnas mõlemas kaks tehingut, Jõgeva,

Rapla ja Võru maakonnas ning Tartu linnas üks tehing.

Analüüsis on kasutanud 13 tehingut Tallinnast, neli Pärnu maakonnast ja kaheksa ülejäänud vabariigist. Need on kas hoonestamata või minimaalse hoonestatusega maaga st maa osatähtsus on 100 %.

## Hoonestamata või minimaalse hoonestatusega ärimaaga tehtud tehingud

Näitaja	Tallinn		Pärnu maakond	Teised maakonnad	
	kesklinn	äärealad			
Tehingute arv	3	10	4	8	
Pindala	Kogupindala	7 585	38 978	19 989	547 241
	Keskmine	2 528	4 331	4 997	68 405
	Max	5 241	9 244	9 100	500 700
	Min	413	1 179	844	622
Tehingu Summa	Kogusumma	8 093 189	6 578 417	1 450 000	15 486 972
	Keskmine	2 697 730	730 935	362 500	1 935 872
	Max	3 400 000	2 020 000	450 000	15 022 000
	Min	2 293 189	100 000	100 000	15 000
Maa hind kr/m <sup>2</sup>	<b>Keskmine hind</b>	<b>3 290</b>	<b>172</b>	<b>87</b>	<b>55</b>
	Max	8 232	400	118	291
	Min	394	55	49	1

**Tootmisaaga** on käesoleva aasta esimesel poolel tehtud 42 tehingut. Analüüsikõlbulikke on nendest 40, kuna ülejäänud kaks ei vasta vabaturutehingute tingimustele. Tootmisaaga tehingutes ei ole sellist diferentsi Tallinna, Harjumaa ja teiste maakondade vahel nagu seda on ärimaal. Need jagunevad ühtlaselt

üle vabariigi linna tüüpi asulate ja maapiirkondade vahel. Analüüsis on kasutatud 8 tehingut, mis on kas hoonestamata või minimaalse hoonestusega. Nendest neli on Tallinnas ja ülejäänud neli Harju, Põlva ja Tartu maakondades ning Võru linnas.

#### Hoonestamata või minimaalse hoonestusega tootmisaaga tehtud tehingud

	Näitaja	Tallinn	Teised maakonnad
Tehingute arv		4	4
Pindala	Kogupind	22 387	63 352
	Keskmine	5 597	15 838
	Max	15 641	33 700
	Min	30	30
	Tehingu summa	Kogusumma	3 012 000
	Keskmine	753 000	209 744
	Max	2 225 000	808 000
	Min	1 000	7 000
Maa hind kr/m <sup>2</sup>	<b>Keskmine kr/m<sup>2</sup></b>	<b>130</b>	<b>67</b>
	Max	267	233
	Min	10	1

#### Kinnisvaratehingutes osalejate struktuur

Allpool on toodud kinnisvara tehingutes osalejate struktuur. Müüjatena ja ostjatena on valdavalt eraisikud (füüsilised isikud), vastavalt 82 ja 65 %. Kui müüjatest moodustavad juriidilised isikud ligi 14 %, siis ostjatena nende osatähtsus on ligi 23 %. Pidevalt kasvab välismaalaste osatähtsus ostjatena. Kui eelmisel aastal oli ostjatena välismaalasi 1,6 %, siis selle aasta esimesel poolel oli nende osatähtsus juba 2,5 %. Riigi ja omavalitsuste osalemine on minimaalne.

#### Müüjate ja ostjate struktuur

Isikute liik	Ostja	Müüja
Füüsiline isik	1 929	2 220
Juriidiline isik	673	408
Omavalitsus	2	7
Riik	2	4
Välismaalane	75	43
Määramata	14	13
<b>Kokku</b>	<b>2 965</b>	<b>2 695</b>

#### Rendiinfo Tallinnas

Seekordses väljaandes on toodud ülevaatlilik informatsioon rendituru ja selle muutuste kohta Tallinnas. Põgusalt on puudutatud ka Tartut ja Pärnut, kus on sellel aastal alustatud samuti rendiinfo kogumist.

Andmebaasis on infot 120 objekti kohta üldpinnaga 870 496 m<sup>2</sup>, millest rendipinda on 644 146 m<sup>2</sup>.

Informatsioon rendituru kohta on saadud valdavalt otsekontaktidest omanike ja haldajatega, samuti on abiks olnud suuremad kinnisvarafirmad nt Arco Vara, Kinnisvaraekspert jt.

Kasutatud mõisted on lahti seletatud meie eelmises väljaandes.

Mitteeluruumide rendipindade osas võib öelda, et jätkuvad samad trendid, mis on olnud juba pikemat

aega. Hindade diferentseerumine kvaliteedi ja piirkonna osas järjest kasvab, seda ka tänu rentnike teadlikumaks muutumisele. Paremas olukorras on omanikud ja haldajad, kes on rentnike suhtes paindlikumad. Hoonetes, kus omanikud on väga kindlad endas ja kellelt rentnikul ei ole loota erilist paindlikust ruumide planeeringu muutmise või ka renditingimuste osas, on vakantsus suur, seda nii büroo- kui kaubanduspindade osas.

Uueks atraktiivseks piirkonnaks kaubanduspindade ja ka büroopindade osas on muutunud Tondi piirkond, eriti Pärnu maantee ümbruses nt Vasara kompleksi renoveerimine, Elektroonika tehase kaubanduspinnad, Estconde Invest uus kaubandus- ja büroohoone, Tallinn Väike ärimaja Türi tänaval jne.

## Ülevaade rendipindade kasutamise järgi

Ärimaa on jaotatud rendipindade kasutamise järgi nelja gruppi: kaubandus- ja äripinnad, büroopinnad, teeninduspinnad ning lao- ja tootmispinnad. Selline liigitus kehtib küll rohkem Tallinna kohta, kuna Tartus ja Pärnus ei eristu nii selgelt teeninduspindade hinnad. Seal jäävad need rendise järgi büroopindadega samale tasemele.

**Büroopindade** osas, nagu eelpool öeldud, jätkuvad samuti vanad trendid. Hulgaline büroopindade juurdeehitamine on praeguseks küll lõppenud, kuid juba valminud pindades on vakantsus küllalt suur siiani. Oluliseks tendentsiks on see, et seoses rendiste jätkuva langusega A ja A+ kvaliteediga büroopindade osas, mis sai alguse just uute suurte ehitiste valmimisel ja pindade ülepakkumisel, vabanevad järjest B kvaliteediga büroopinnad. Seega vakantsus suureneb just B kvaliteediga pindade osas. Käesoleva aasta esimeses pooles oli vakantsus büroopindade osas 15 – 30 %. Väga oluliseks asjaoluks, lisaks väga heale kvaliteedile, on ka asukoht ja parkimistingimused, mis võivad pinna rentimise otsustamisel saada väga oluliseks. Praeguseks on ka siiani kehtinud kõrged rendised üle vaadatud ja valdavalt on need langenud. Uutest objektidest edukamad on nt Kawe Plaza, Ärimaja, kellel vakantsed pinnad peaaegu puuduvad.

Prognoosiks võib öelda, et rendised võivad veel langeda, kuid kindlasti mitte oluliselt, kuna omanikul ei tasu siis enam rentida, vaid mõttekam oleks juba müüa. Vakantsus muutub suuremaks B kvaliteediga pindade osas ja väheneb A ja A+ kvaliteediga pindade osas. Renditurg büroopindade osas hakkab jälle elavnema.

**Kaubanduspindade** osas on seoses uute kaubanduskeskuste (Kristiine keskus, Rocca Al Mare kaubanduskeskus jt) kannatada saanud just väikesed poekesed. Seda just eriti kesklinnas, kuid ka teistes piirkondades. Klient eelistab siiski ostukeskust, kus ta saab soovitud kaubad kõik ühest kohast. Ka kaubanduspindade osas on omanikel tulnud rendiseid langetada konkurentsis püsimiseks. Seda samuti Vanalinnas, kus siiani on olnud hinnad vaieldamatult kõrgeimad. Ka rendiste osas on kaubanduskeskused

edukad, nendel on rendised jätkuvalt kõrged, kohati võrreldavad Vanalinna poekeste rendistega. Jätkuvalt on nõudlus väga heade ja heas asukohas asuvate pindade järgi.

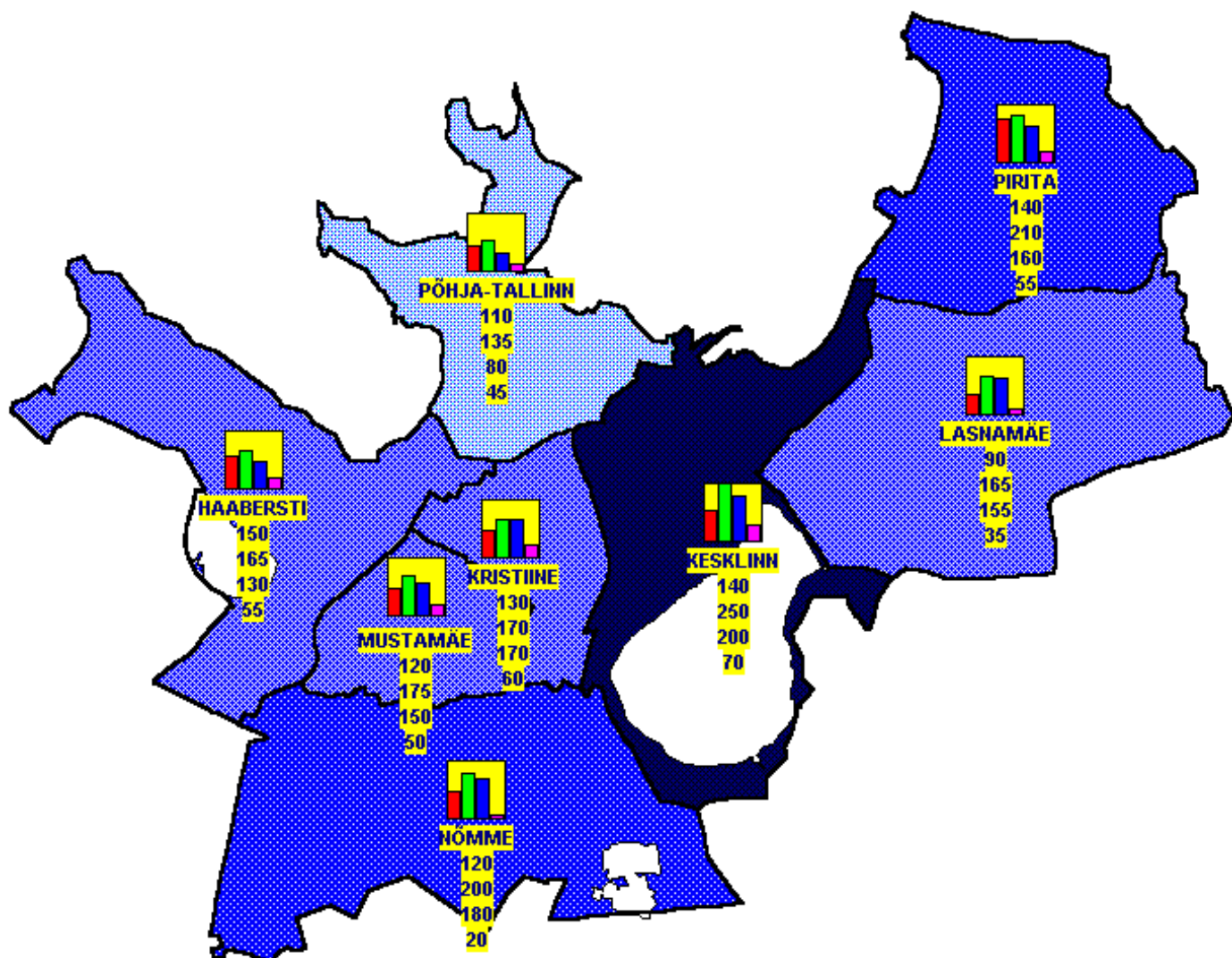
Kaubanduspindade osas jätkub suur pakkumise kasv, pinnad jagunevad üle linna laiali, ei ole enam nii, et valdav osa häid pindu on kesklinnas. Kaubanduspindade osas edasist hinnalangus ei ole näha, kuna nõudlus heade pindade järgi on siiski küllalt suur. Võib langeda mitte väga heas asukohas ja nõrgema kvaliteediga pindade osas.

**Teeninduspindade** all peame silmas pindu, millel asuvad firmad pakuvad teenuseid nt juuksur, kohvik jne. Tallinna osas on teeninduspindade olukord täiesti võrreldav kaubanduspindadega. Rendis on küll natuke madalam, kui kaubanduspindadel, aga ülejäänus kehtivad paljuski samad tendentsid: valdavalt on suurtesse kaubanduskeskustesse tehtud ka teeninduspindu, mis pakuvad suurt konkurentsi väikestele teeninduspindadele.

**Lao- ja tootmispindadest**, mis on heas korras, st A või B+ kvaliteediga, on jätkuvalt puudus. Neid on küll juurde ehitatud (nt Kaupmehe ladu Lasnamäel jt selles piirkonnas), kuid seda valdavalt omakasutuseks. Investeeringutena ja arendajate poolt välja ehitatud uusi lao- ja tootmispindu rentimiseks ei ole märkimisväärselt. Paljud pinnad on jäänud vanadest aegadest, kuid nende kvaliteet on väga nõrk, B- ja paljud ka C kvaliteediga laod on tugevasti amortiseerunud kütteta külmaod. Selliste pindade järgi nõudlus enam-vähem puudub ja konkurentsis püsimiseks oleks vaja neid renoveerida. Mõnede uusobjektide juurde on ehitatud ka laopindu, kuid seda mitte märkimisväärselt (nt Sepise tn büroo- ja laohoone, Tallinn Väike Ärimaja Türi tn).

Vaadates maa ostu-müügi tehinguid võib öelda, et üheks tendentsiks on tootmismaa ostmise kasv. Seda võib seostada ka pankade tegevusega, st laenu saamine on oluliselt lihtsamaks läinud võrreldes vahepealse olukorraga ning oma ladu või tootmine on siiski oluliselt soodsam ja kasulikum kui neid pindu rentida.

## Tallinna rendihinnad 1999 (I)



Piirkond	Büroo			Kauplus			Teenindus			Tootmine, ladu		
	kesk	min	max	kesk	min	max	kesk	min	max	kesk	min	max
Kesklinn I	140	110	230	250	150	400	200	130	350	70	30	130
Kesklinn II	120	80	180	200	100	350	120	90	250	70	30	100
Tondi, Järve	130	50	230	170	50	240	160	50	200	60	15	100
Kristiine	130	50	180	170	70	450	170	60	300	60	20	90
Mustamäe	120	40	180	175	50	250	150	50	200	50	15	100
Nõmme	120	50	220	200	70	350	180	60	300	20	10	80
Pirita	140	30	220	210	60	250	160	30	220	55	15	80
Haabersti	150	30	170	165	50	300	130	50	250	55	15	80
Lasnamäe	90	30	135	165	30	400	155	30	250	35	15	90
Kopli	110	30	150	135	40	200	80	30	180	45	10	60

Kokkuvõtteks võib öelda, et rendituru aktiivsus kahanes võrreldes 1998 aastaga ning hinnad on jätkuvalt langenud, seda eriti kesklinna A ja A+ kvaliteediga büroopindade osas. Lähema poole aasta jooksul, meie järgmise väljaandeni, ei ole

olulisi muutusi üheski suunas ette näha. Võib jätkuda rendiste langus, kuid seda mitte palju, kuna hinnad on juba väga madalad. Büroopindade osas on turg pärast tihja suve juba aktiveerunud ning võib loota, et teeb seda ka edasi.

## Lõppsõna

Tänu järjest paranevale tehinguandmete laekumisele on meie seekordne turuülevaade ka täielikum ja mahukam kui eelmine. Selliseid väljaandeid koostame kaks korda aastas. Kui Teid huvitab detailsem informatsioon kinnisvaratehingutest või soovite väljavõtteid

tehinguandmetest, siis võtke ühendust allolevatel numbritel.

Meie eesmärgiks on tehinguregistri ja kokkuvõtete abil aidata kaasa stabiilse kinnisvaraturu tekkimisele Eestis. Teiepoolseid ettepanekuid, kommentaare ja küsimusi käesoleva trükise ning tehinguregistri kohta ootame

**EV Maa-amet**  
**Kinnisvara hindamise büroo**  
**Mustamäe tee 51**  
**10602 Tallinn**  
**telefon 665 0626, 665 0622**  
**e-mail [rein@maaamet.ee](mailto:rein@maaamet.ee)**  
**e-mail [monika@maaamet.ee](mailto:monika@maaamet.ee)**  
**[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)**